

# STATUS KEPEMILIKAN ATAS SATUAN RUMAH SUSUN OLEH WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA

Oleh :

Siti Nur Janah<sup>1</sup>

## Abstract

*For answer demand the house as a place to stay that is growing but diminishing availability of land and limited then trigger the development of flats grew rapidly. Construction of flats not only can save the land use is increasingly crowded, but also one of the alternatives to the arrangement of land use land or often known as spatial planning. Spatial planning is a system consisting of three (3) phases, namely spatial planning, space utilization, and control the utilization of space. There are two (2) elements in the spatial arrangement of the structure and pattern of spaces. The structure of the room is the arrangement of settlements and the network of infrastructure and tools that support the social economy in society that its hierarchical structure. Then, the spatial pattern is the distribution of allotment of space in an area that includes the spatial allocation for protection functions and the allocation of space to function cultivation. Spatial planning shall be basically for the welfare and prosperity of the people. Good spatial planning, neat and orderly as in developed countries can encourage well-being and prosperity of its people.*

**Keywords:** *Belonging, Flat, Expatriat*

## A. Pendahuluan

Negara Indonesia merupakan negara agraris dan sekaligus negara berkembang yang banyak diminati orang asing untuk menjalankan bisnisnya. Terlebih lagi bila dikaitkan tenaga kerjanya yang murah. Orang asing di Negara Indonesia ini membutuhkan tempat tinggal. Seiring dengan semakin pentingnya fungsi tanah bagi kehidupan dan adanya hubungan yang erat tersebut membuat manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan karena nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan.

Untuk mencukupi kebutuhan manusia akan rumah sebagai tempat tinggal yang semakin meningkat namun ketersediaan lahan tanah semakin berkurang dan terbatas maka memicu perkembangan rumah susun semakin pesat. Pembangunan rumah susun bukan hanya dapat mengirit penggunaan lahan yang semakin padat ini, tapi juga merupakan salah satu alternatif untuk melakukan penataan penggunaan lahan pertanahan atau sering dikenal dengan penataan ruang.

Penataan ruang merupakan suatu sistem yang terdiri dari 3 (tiga) tahap, yaitu perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Terdapat 2 (dua) unsur dalam penataan ruang yaitu struktur ruang dan pola ruang. Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional. Kemudian, pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya. Penataan ruang diselenggarakan pada dasarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Penataan ruang yang baik, rapi dan teratur seperti di negara-negara maju dapat mendorong kesejahteraan dan kemakmuran rakyatnya.<sup>2</sup>

Keberadaan Indonesia sebagai negara berkembang dengan potensi sumber daya manusia yang semakin banyak, tidak jarang membuat investor baik lokal maupun asing mulai menginvestasikan dananya

<sup>1</sup> Dosen Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Internasional Batam Email : iinyunus@yahoo.com

<sup>2</sup> Indonesia, *Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang*, UU No. 26 Tahun 2007, Ps. 1-7.

ke beberapa bidang, khususnya properti.<sup>3</sup>Sebenarnya Indonesia sendiri juga merupakan salah satu negara yang cukup diminati oleh investor asing saat ini karena harga properti di Indonesia relatif murah. Tetapi kepemilikan asing saat ini masih dibatasi oleh peraturan yang ada. Namun demikian, tidak menutup sama sekali kesempatan investor asing untuk mempunyai properti di Indonesia.

Dari latar belakang sebagaimana tersebut diatas, Penulismenyusun rumusan permasalahan sebagai berikut: bagaimana status kepemilikan atas satuan rumah susun yang diberikan kepada warga negara asing di Indonesia?

Dan sebagai tujuannya adalah menelusuri pengaturan status kepemilikan atas satuan rumah susun oleh warga negara asing di Indonesia.

## B. Metodologi Penelitian

Dalam penelitian hukum ini, jenis penelitian yang akan digunakan adalah jenis penelitian normatif. Penelitian normatif adalah penelitian yang dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan atau bahan-bahan hukum yang tertulis, disebut penelitian kepastakaan atau studi dokumen karena lebih menitikberatkan penelitian pada data sekunder. Dalam penelitian hukum normatif, salah satu diantaranya mencakup penelitian perbandingan hukum.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu jenis data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan kepastakaan dengan cara menelusuri literatur yang berhubungan dengan objek penelitian. Data sekunder diperoleh dengan penelitian kepastakaan guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk ketentuan-ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada. Data sekunder mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

## C. Kerangka Teori

Ketentuan tentang rumah susun semula diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang

Rumah Susun yang telah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, kemudian Undang-Undang ini dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Terdapat berbagai istilah-istilah serapan dari bahasa asing yang digunakan oleh para pengembang dalam memasarkan produknya yang berkaitan dengan Rumah Susun, antara lain Apartemen, *Flat*, Kondominium, *Strata Title* dan *Joint Property*.<sup>4</sup>Rumah Susun, apartemen dan kondominium merupakan istilah-istilah yang sering digunakan untuk merujuk pada hunian bertingkat. Telah menjadi kebiasaan bagi para pelaku bisnis bahwa istilah Rumah Susun digunakan untuk hunian bertingkat yang ditujukan kepada kalangan bawah dengan dilengkapi fasilitas yang seadanya, apartemen untuk kalangan menengah dengan fasilitas lebih lengkap, dan kondominium untuk kalangan atas yang dilengkapi dengan fasilitas yang sangat lengkap dan mewah.<sup>5</sup> Istilah *strata title* merupakan sebuah konsep yang merujuk pada pemisahan akan hak seseorang terhadap beberapa *strata* atau tingkatan. Istilah kondominium dikenal dalam sistem hukum negara Italia yang berarti pemilikan bersama, yaitu terdiri dari kata *con* yang berarti bersama-sama dan kata *dominium* yang berarti pemilikan. Istilah apartemen berasal dari negara Amerika Serikat yaitu *apartment*, sedangkan istilah *flat* berasal dari negara Inggris. *Apartment* dan *flat* merujuk kepada satuan hunian yang menempati bagian tertentu dari sebuah gedung. Dapat disimpulkan bahwa kondominium merujuk pada konsep kepemilikan, sedangkan apartemen dan *flat* merujuk pada fisik bangunannya.<sup>6</sup>

Peraturan perundang-undangan yang terdapat di Indonesia sebenarnya hanya mengenal istilah Rumah Susun. Rumah Susun menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 adalah:<sup>7</sup> bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat

<sup>3</sup> Lamudi, "Dimana Daerah Investasi Properti Terbaik," <http://www.lamudi.co.id/journal/dimana-daerah-investasi-properti-terbaik/>, diunduh 04 Januari 2015.

<sup>4</sup> Wibowo Tunardy (selanjutnya disebut Wibowo Tunardy – III), "Istilah Rumah Susun, Apartemen dan Kondominium", <http://www.jurnalhukum.com/istilah-rumah-susun-apartemen-dan-kondominium/>, diunduh 16 Januari 2015.

<sup>5</sup> Wibowo Tunardy (selanjutnya disebut Wibowo Tunardy – III), "Istilah Rumah Susun, Apartemen dan Kondominium", <http://www.jurnalhukum.com/istilah-rumah-susun-apartemen-dan-kondominium/>, diunduh 16 Maret 2015.

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Rumah Susun*, UU No. 20 Tahun 2011, LN No. 108 Tahun 2011, TLN No. 5252, Ps. 1 angka 1.

hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Berdasarkan pengertian tersebut, maka rumah susun terbagi menjadi satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah (Satuan Rumah Susun/ Sarusun), bagian bersama, benda bersama, Tanah bersama. Sarusun merupakan hak perseorangan, sedangkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama merupakan hak bersama yang dikelola secara bersama-sama. Menurut Pasal 1 angka 3, 4, 5 dan 6 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yang dimaksud dengan satuan rumah susun, tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama adalah:<sup>8</sup>

1. Satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
2. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang diatasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.
3. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
4. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

Jenis-Jenis Rumah Susun yang dikenal di Negara Indonesia adalah<sup>9</sup>:

1. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
3. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal

atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

4. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Berdasarkan penggunaannya, Rumah Susun kemudian dapat dikelompokkan menjadi<sup>10</sup>:

1. Rumah susun hunian, yaitu rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat tinggal.
2. Rumah susun bukan hunian, adalah rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat usaha dan atau kegiatan sosial.
3. Rumah susun campuran, merupakan rumah susun yang sebagian berfungsi sebagai tempat tinggal dan sebagian lagi berfungsi sebagai tempat usaha.

#### D. Hasil Penelitian dan Pembahasan

##### 1. Status Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun yang Diberikan kepada Warga Negara Asing di Indonesia

Pengertian Rumah Susun menurut Pasal 1 angka 1 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah "bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama"<sup>11</sup>.

Satuan susun menurut Pasal 1 angka 3 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah " unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum"<sup>12</sup>.

Satuan bagian-bagian/unit-unit dalam Rumah Susun yang distrukturkan secara horizontal maupun vertikal yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian disebut Sarusun.

Berdasarkan pengertian di atas, dapat dikatakan Sarusun dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian.

<sup>8</sup> Indonesia, Undang-Undang Rumah Susun. UU No. 20 Tahun 2011, LN No. 108 Tahun 2011, TLN No. 5252.

<sup>9</sup> Wibowo Tunardy (selanjutnya disebut Wibowo Tunardy – III), "Istilah Rumah Susun, Apartemen dan Kondominium", <http://www.jurnalhukum.com/istilah-rumah-susun-apartemen-dan-kondominium/>, diunduh 06 Januari 2015.

<sup>10</sup> Wibowo Tunardy (selanjutnya disebut Wibowo Tunardy – III), "Istilah Rumah Susun, Apartemen dan Kondominium", <http://www.jurnalhukum.com/istilah-rumah-susun-apartemen-dan-kondominium/>, diunduh 06 Januari 2015.

<sup>11</sup> Indonesia, Undang-Undang No. 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Pasal 1 angka 1

<sup>12</sup> Indonesia, Undang-Undang No. 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Pasal 1 angka 3

Mengenai Pemilikan Sarusun diatur dalam Pasal 46 ayat (1) UU Rumah Susun yaitu: Hak kepemilikan atas Sarusun merupakan Hak Milik atas Sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Oleh karena hak kepemilikan atas Sarusun merupakan Hak Milik atas Sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama maka akan diterbitkan Sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan atas Sarusun tersebut.

Terdapat 2 (dua) jenis tanda bukti kepemilikan atas Sarusun, yaitu Sertifikat Hak Milik Sarusun (selanjutnya disebut SHM Sarusun) dan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun (selanjutnya disebut SKBG Sarusun).

Tanda Bukti atas Kepemilikan Sarusun adalah sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik Sarusun/SHM Sarusun, terdapat di Pasal 1 angka 11 UU Rumah Susun, yaitu "SHM Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah negara serta Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan.
2. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun/SKBG Sarusun, terdapat di Pasal 1 angka 12 UU Rumah Susun, yaitu: "SKBG Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa".

Berdasarkan paparan di atas, dapat diketahui bahwa Rumah Susun dapat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Negara, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan, dan di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf. Hal ini juga diatur dalam Pasal 17 dan 18 UU No. 20 tahun 2011.

Kepemilikan warga negara asing terhadap Hak Milik atas Sarusun itu merujuk dan memperhatikan pada beberapa ketentuan yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang diperbolehkan untuk warga negara asing di Indonesia dan syarat-syarat serta pembatasan terhadap warga negara asing yang diperbolehkan memiliki hak atas tanah atau hunian di Indonesia, serta jenis-jenis Rumah Susun yang Sarusun tidak diper-

bolehkan dan yang diperbolehkan bagi warga negara asing. Berikut penjabaran beberapa ketentuan yang terkait:

1. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Berdasarkan UUPA, jenis-jenis hak atas tanah yang diperbolehkan untuk warga negara asing di Indonesia hanya Hak Pakai dan Hak Sewa untuk Bangunan. Dalam Penjelasan Pasal 41 UUPA, tertera bahwa orang-orang dan badan-badan hukum asing dapat diberi Hak Pakai, karena hak ini hanya memberi wewenang terbatas. Menurut Pasal 42 UUPA diatur bahwa<sup>13</sup>:

Yang dapat mempunyai Hak Pakai ialah:

- a. warga negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Dalam UUPA belum diatur secara spesifik berapa lama jangka waktu Hak Pakai. Pasal 41 ayat (2) UUPA hanya mengatur bahwa Hak Pakai dapat diberikan<sup>14</sup>:

- a. selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
- b. dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

Selanjutnya, menurut Pasal 45 UUPA diatur bahwa yang dapat mempunyai Hak Sewa ialah<sup>15</sup>:

- a. warga negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Dalam penjelasan Pasal 45 UUPA, oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus maka disebut tersendiri. Berarti hak ini juga hanya memberi wewenang yang terbatas. Dalam UUPA tidak diatur secara spesifik berapa lama jangka waktu untuk Hak Sewa untuk Bangunan, namun Pasal 44 UUPA mengatur bahwa<sup>16</sup>:

<sup>13</sup> Indonesia. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043

<sup>14</sup> Indonesia. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043

<sup>15</sup> Indonesia. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043

<sup>16</sup> Indonesia. *Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043

- (1) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
- (2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :
  - a. satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
  - b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
- (3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Dalam UUPA hanya diatur mengenai perjanjian sewa tanah maka secara tersirat jangka waktu Hak Sewa untuk Bangunan diserahkan kepada kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa untuk Bangunan.

2. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (-disebut UU Nomor 1 Tahun 2011) mengatur penghunian rumah oleh orang asing dapat dilakukan dengan cara Hak Sewa atau Hak Pakai. Hal ini diatur dalam Pasal 52 UU Nomor 1 Tahun 2011, yaitu:

- (1) Orang asing dapat menghuni atau menempati rumah dengan cara Hak Sewa atau Hak Pakai.
- (2) Ketentuan mengenai orang asing dapat menghuni atau menempati rumah dengan cara Hak Sewa atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Tertera juga dalam Penjelasan Pasal 2 huruf c UU Nomor 1 Tahun 2011, yaitu hak menghuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah.<sup>17</sup> Dalam UU Nomor 1 Tahun 2011 tidak diatur secara spesifik berapa lama jangka waktu untuk Hak Sewa atau Hak Pakai yang dimaksud dalam Pasal 52, namun tertera bahwa ketentuan tersebut dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

Ketentuan mengenai Hak Pakai diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40

Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 40 Tahun 1996). Menurut PP Nomor 40 Tahun 1996, subjek yang dapat diberikan Hak Pakai diatur dalam Pasal 39, Pasal 41, Pasal 42, Pasal 43, Pasal 44, Pasal 45, Pasal 46, Pasal 47, Pasal 48, Pasal 49.

4. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia

Menurut Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia (selanjutnya disebut PP Nomor 41 Tahun 1996), hingga saat ini, terdapat setidaknya 2 (dua) masalah yang memerlukan kejelasan dalam kaitannya dengan kemungkinan pemilikan rumah hunian oleh orang asing di Indonesia. Pertama, yang berkenaan dengan arahan bahwa orang asing tersebut harus berkedudukan di Indonesia. Kedua, kaitannya dengan status hukum tanah tempat rumah tempat tinggal atau hunian tersebut dibangun. Untuk masalah yang kedua yang berkaitan dengan status hukum daripada tanah untuk orang asing, UUPA menggariskan bahwa sejauh mengenai pemilikan hak atas tanah, yang dapat dimiliki orang asing adalah Hak Pakai Atas Tanah Negara. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun juga memberikan arahan serupa. Namun begitu, arahan tersebut pada dasarnya masih terbatas terhadap kemungkinan pemilikan satuan Rumah Susun. Dengan memperhatikan sifat pengaturan yang terbuka dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, sebenarnya juga dimungkinkan pemilikan rumah yang berdiri sendiri. Ini berarti, hal-hal yang berkaitan dengan status hukum tanahnya juga perlu diperjelas. Dalam praktek hukum, penguasaan atas bidang tanah juga dapat berlangsung berdasar perjanjian, yang kemudian melahirkan hak-hak baru yang bersifat turunan atas tanah yang sebelumnya telah dimiliki dengan hak tertentu. Dalam batas-batas yang masih dimungkinkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, praktek tersebut tampaknya juga perlu diperhatikan

<sup>17</sup> Indonesia, *Undang-Undang UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.*, LN No. 7 Tahun 2011, TLN No. 5188.



dalam kaitannya dengan kemungkinan pemilikan rumah hunian oleh orang asing di Indonesia.

Berdasarkan pengaturan dalam Pasal 2 PP Nomor 41 Tahun 1996, rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing adalah<sup>18</sup>:

1. Rumah yang berdiri sendiri yang dibangun di atas bidang tanah:
  - a. Hak Pakai atas tanah Negara;
  - b. Yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah.
2. Satuan Rumah Susun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai atas tanah Negara.

Dalam Penjelasan Pasal 2 huruf a PP Nomor 41 Tahun 1996 tertera bahwa, pemilikan Hak Pakai atas tanah Negara untuk orang asing dimungkinkan berdasarkan ketentuan Pasal 42 UUPA. Kemudian dalam Penjelasan Pasal 2 huruf b PP Nomor 41 Tahun 1996 tertera bahwa, Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman memungkinkan pembangunan rumah dilakukan oleh bukan pemilik hak atas tanah atas dasar persetujuan dari pemegang hak atas tanah dengan suatu perjanjian tertulis. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka sebenarnya penguasaan tanah yang digunakan untuk bangunan dimungkinkan. Karena sifatnya berpangkal pada persetujuan dengan pemegang hak atas tanah, maka perjanjian ini dapat dilakukan di atas tanah yang dapat dikuasai dengan hak-hak yang diatur oleh UUPA, antara lain dapat dilakukan di atas tanah Hak Milik dan Hak Guna Bangunan.

5. Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut Permenag/KBPN Nomor 9 Tahun 1999), hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara asing hanya Hak Pakai. Hal ini tertera dalam Pasal 49 Permenag/

KBPN Nomor 9 Tahun 1999, yaitu<sup>19</sup>:

Hak Pakai dapat diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. Instansi Pemerintah
- d. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia
- e. Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Dalam Permenag/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 tidak diatur secara spesifik berapa lama jangka waktu untuk Hak Pakai, tetapi diatur mengenai tata cara perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan Hak Pakai. Pasal 58 Permenag/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 mengatur bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut. Pasal 59 Permenag/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 mengatur bahwa sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya berakhir kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai di atas tanah yang sama.

Selanjutnya diatur dalam Pasal 93 Permenag/KBPN Nomor 9 Tahun 1999, pemberian hak secara umum untuk perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. Badan Hukum Indonesia
- d. Badan Hukum Asing yang berkedudukan di Indonesia.
6. Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing, yang diatur dalam pasal 2 dan 3.
7. Menurut Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-2871 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian oleh Orang Asing.

---

<sup>18</sup> Peraturan Pemerintah, *Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia*, LN No. 59 Tahun 1996, TLN No. 3644.

<sup>19</sup> Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan*. PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999

2. **Syarat-syarat dan Pembatasan terhadap Warga Negara Asing yang Diperbolehkan Memiliki Hak Atas Tanah atau Hunian di Indonesia**

Adapun syarat-syarat dan Pembatasan terhadap Warga Negara Asing yang Diperbolehkan Memiliki Hak Atas Tanah atau Hunian di Indonesia anatar lain:

1. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Dalam pasal 42 UUPA mengatur bahwa salah satu subjek yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Pasal 45 UUPA juga mengatur bahwa salah satu subjek yang dapat menjadi pemegang Hak Sewa adalah orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

Tidak ditemukan tafsiran otentiknya dalam Penjelasan Umum UUPA mengenai istilah “berkedudukan” ini, namun dari pemahaman dari segi hukum tata negara, pengertian “berkedudukan” adalah sama dengan bertempat tinggal. Sesuai dengan Undang-Undang Darurat Nomor 9 Tahun 1955 tentang Kependudukan Orang Asing, maka orang asing yang diperbolehkan tinggal di Indonesia dibagi menjadi 2 (dua) golongan, yaitu mereka yang mendapat “izin masuk” (*admission*) dengan memperoleh hak untuk tinggal di Indonesia untuk jangka waktu tertentu, dan mereka yang diperbolehkan untuk tinggal di Indonesia dan dipandang sebagai penduduk dengan dasar menetap atau *gevestigd*. Semula sesuai dengan praktek administrasi, agar seorang warga negara asing dapat diizinkan untuk tinggal tetap di Indonesia, ditetapkan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun tinggal di Indonesia. Hal ini sesuai dengan peraturan tentang jangka waktu berlakunya Kartu Izin Masuk (KIM) yakni untuk pertama kali selama 2 (dua) tahun, dan untuk kedua kalinya selama 6 tahun (Pasal 6 ayat (1) dan (2) Penetapan Izin Masuk). Dengan Undang-Undang Darurat Nomor 9 Tahun 1955 praktek itu diubah menjadi 15 tahun berturut-turut tinggal di Indonesia (Pasal 3).<sup>20</sup>

2. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

Tertera dalam Pasal 39 PP Nomor 40 Tahun 1996 bahwa diantara subjek-subjek yang dapat mempunyai Hak Pakai, salah satunya adalah orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Dalam penjelasan Pasal 39 PP Nomor 40 Tahun 1996 tertera bahwa orang asing yang dianggap berkedudukan di Indonesia adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional.<sup>21</sup>

Selanjutnya Pasal 40 mengatur bahwa (1) Pemegang Hak Pakai yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat, (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang terkait di atas tanah tersebut tetap diperhatikan.<sup>22</sup>

3. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, diatur dalam Pasal 1 PP Nomor 41 Tahun 1996 diatur bahwa:

(1) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu.

(2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional.

Dalam penjelasan Pasal 1PP Nomor 41 Tahun 1996 tertera, yang dimaksud dengan orang dalam PPNomor 41 Tahun 1996 adalah orang perseorangan. Pemilikan tersebut tetap dibatasi pada satu buah rumah. Tujuan pembatasan ini adalah untuk menjaga agar kesempatan pemilikan tersebut tidak menyimpang dari tujuannya, yaitu sekedar memberikan dukungan yang wajar bagi penyelenggaraan usaha orang asing tersebut di Indonesia. Ketentuan orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi

<sup>20</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Cet. 1. Jakarta: Kompas, 2001.hlm. 134.

<sup>21</sup> Peraturan Pemerintah, *Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah*, LN No. 58 Tahun 1996, TLN No. 3643.

<sup>22</sup> Peraturan Pemerintah, *Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah*, LN No. 58 Tahun 1996, TLN No. 3643

pembangunan nasional dimaksudkan bahwa pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing tersebut tidak boleh dilihat semata-mata dari kepentingan orang asing yang bersangkutan, tetapi lebih dari itu kehadirannya di Indonesia harus memberikan manfaat atau kontribusi terhadap pembangunan nasional.

Selanjutnya, dalam Pasal 6 mengatur bahwa (1) Apabila orang asing yang memiliki rumah yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara, atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah tidak lagi berkedudukan di Indonesia, maka dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada orang lain yang memenuhi syarat. (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hak atas tanah tersebut belum dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat, maka apabila:

- a. rumah tersebut dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara, rumah beserta tanahnya dikuasai Negara untuk dilelang;
  - b. Rumah tersebut dibangun di atas tanah berdasarkan perjanjian, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 angka 1 huruf b, rumah tersebut menjadi milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
4. Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, diatur dalam pasal 49 dan 51.
  5. Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing, diatur dalam pasal 1, 4
  6. Menurut Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-2871 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian

oleh Orang Asing.

### **3. Jenis-jenis Rumah Susun yang Satuan Rumah Susun Diperbolehkan Bagi Warga Negara Asing**

Menurut Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PU-Pera) Basuki Hadimuljono, pemerintah akan memperbolehkan kepemilikan properti oleh asing untuk jenis rumah vertikal atau apartemen dengan harga minimal Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar) atau seluas 150 m2. Batasan ini telah dibahas dengan Kementerian Keuangan. Batasan tersebut mengacu Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 90/PMK.03/2015 tentang Perubahan Atas PMK Nomor 253/PMK.03/2008 tentang Wajib Pajak Badan Tertentu Sebagai Pemungut Pajak Penghasilan dari Pembeli atas Penjualan Barang yang Tergolong Sangat Mewah (untuk selanjutnya disebut PMK Nomor 90/PMK.03/2015).

### **E. Kesimpulan**

Status kepemilikan atas Sarusun dapat diberikan kepada warga negara asing di Indonesia dengan status Hak Pakai atas Tanah Negara dengan tanda bukti kepemilikan atas Sarusun berupa SHM Sarusun, dengan ketentuan bahwa warga negara asing tersebut adalah warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional, yang memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia dengan melaksanakan investasi untuk memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia, dari segi kehadirannya di Indonesia yang bertempat tinggal di Indonesia secara menetap (penduduk Indonesia) dan yang tidak tinggal di Indonesia secara menetap melainkan hanya sewaktu-waktu berada di Indonesia. Apabila warga negara asing yang dimaksud tidak lagi memenuhi syarat atau yang bersangkutan atau keluarganya tidak menggunakan rumah tersebut selama jangka waktu 12 (dua belas) bulan berturut-turut maka dalam waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Cet. 1. Jakarta: Kompas, 2001.

### Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UUPA No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

Undang-Undang Rumah Susun. UU No. 20 Tahun 2011, LN No. 108 Tahun 2011, TLN No. 5252.

Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman. UU No. 1 Tahun 2011, LN No. 7 Tahun 2011, TLN No. 5188.

Undang-Undang Penataan Ruang. UU No. 26 Tahun 2007, LN No. 68 Tahun 2007, TLN No. 4725.

Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. PP No. 40 Tahun 1996, LN No. 58 Tahun 1996, TLN No. 3643.

Peraturan Pemerintah tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. PP No. 41

Tahun 1996, LN No. 59 Tahun 1996, TLN No. 3644.

Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan. PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999.

Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing. PMNA/KBPN No. 7 Tahun 1999.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh orang Asing. SE Menag/KBPN No. 110-2871 Tahun 1996.

### Jurnal

Lamudi, "Dimana Daerah Investasi Properti Terbaik," <http://www.lamudi.co.id/journal/dimana-daerah-investasi-properti-terbaik>

Wibowo Tunardy (selanjutnya disebut Wibowo Tunardy – III), "Istilah Rumah Susun, Apartemen dan Kondominium", <http://www.jurnalhukum.com/istilah-rumah-susun-apartemen-dan-kondominium>